

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat

le 27 novembre 2013.

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 12 et 13 novembre 2013

2013 DLH 131 - DU 323-2° - Cession au bénéfice de « PARIS HABITAT – OPH » de l'ensemble immobilier dénommé « Cité des Grands Champs », 1-10 Allée des Grands Champs, 39-41 avenue de Stalingrad à Bagnolet (Seine Saint Denis).

MM. Jean-Yves MANO et Pierre MANSAT, rapporteurs.

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire de la parcelle cadastrée K n° 216, dénommée « Cité des Grands Champs », 1-10 Allée des Grands Champs, 39-41 avenue de Stalingrad à Bagnolet (Seine Saint Denis) ;

Vu le projet de délibération 2013 DLH 131 - DU 323 -1° par lequel M. le Maire de Paris soumet à son approbation la conclusion avec ELOGIE venue aux droits de la SEMIDEP d'un Protocole d'accord portant résiliation anticipée du bail emphytéotique liant la Ville de Paris et la société ELOGIE ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas d'intérêt à conserver cette propriété dans son patrimoine ;

Considérant que l'acquisition de cette parcelle par la Ville de Paris est issue d'un contrat notarié du 13 novembre 1959 ;

Vu la délibération du 18 juin 1980, par laquelle le Conseil de Paris a autorisé la conclusion avec la SEMIDEP d'un bail emphytéotique portant location de l'ensemble immobilier à la société et prévoyant qu'à son expiration la totalité des constructions et aménagements réalisés par la société deviendrait sans indemnité propriété de la Ville de Paris ;

Vu l'avis de France Domaine du 26 décembre 2012 ;

Vu le courrier du 25 octobre 2013 par lequel « PARIS HABITAT – OPH » a confirmé son accord pour acquérir la propriété communale précitée moyennant le prix de 8.000.000 euros et le respect d'obligations portant sur la reprise des emprunts en cours et la réhabilitation du site ;

Vu le projet de délibération en date du 30 octobre 2013, par lequel M. le Maire de Paris lui propose de donner son accord pour la cession à « PARIS HABITAT – OPH » de la propriété communale précitée aux conditions indiquées ci-dessus ;

Sur le rapport présenté par MM. Jean-Yves MANO et Pierre MANSAT, au nom de la 8e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la cession de la parcelle municipale actuellement cadastrée K n° 216, dénommée « Cité des Grands Champs », 1-10 Allée des Grands Champs, 39-41 avenue de Stalingrad à Bagnolet (Seine Saint Denis), ainsi que les bâtiments construits sur la parcelle.

L'acte de cession, dont la signature devra intervenir au plus tard le 30 juin 2014, devra être assorti des conditions principales suivantes :

- le prix de base de la cession sera de 8.000.000 euros ;

- l'acquéreur devra s'engager à :

a) reprendre les emprunts en cours

- des prêts PALULOS de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un montant global de 8.252.820,38 euros garantis par la Ville de Paris dont le capital restant dû s'élève au 31 décembre 2012 à 2.837.373,70 euros,

- des prêts employeurs in fine d'un montant global de 46.380,91 euros dont le capital restant dû au 31 décembre 2012 s'élève à 46.380,91 euros.

Le montant de la reprise de ces emprunts en cours à la date de cession y compris le stock des intérêts compensateur sera déduit du prix de la vente.

b) conserver les droits de réservation de la Ville, soit la réservation de 116 logements répartis comme suit : 11 T1, 30 T2, 53 T3, 16 T4 et 6 T5.

c) procéder à la réhabilitation complète du site, pour un montant évalué à 10.700.000 euros hors taxes, (hors honoraires), comprenant notamment, dans le cadre d'une démarche d'économie d'énergie :

- la réhabilitation des logements (conformité électrique, sanitaires, amélioration des installations de chauffage, ECS.....),

- la requalification des espaces extérieurs (voirie, locaux collectifs, clôture, contrôle d'accès),

- la rénovation thermique (isolation extérieure, reprise des verrières, remplacement des menuiseries, isolation des terrasses et des sous-sols),

- la sécurisation des parkings.

Avant le démarrage du chantier, l'acquéreur transmettra à la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme Bureau des Ventes Immobilières, copie Direction du Logement et de l'Habitat - Service du Logement et de son Financement) :

- un récépissé de dépôt de permis de construire,
- une estimation du maître d'œuvre en phase APD.

L'acquéreur s'engage à transmettre ces éléments à la Ville de Paris, (Direction de l'Urbanisme, Bureau des Ventes Immobilières, copie Direction du Logement et de l'Habitat Service du Logement et de son Financement) dans un délai de deux mois après le dépôt du permis de construire.

A défaut de leur production, et après mise en demeure de la Ville de Paris restée infructueuse, une pénalité de 500 euros par jour de retard sera appliquée.

Sauf cas de force majeure ou de cause légitime de suspension de délai et/ou d'une opposition de l'amicale des locataires et/ou de celle de la commune de Bagnolet, dûment attestée(s), les travaux de réhabilitation devront être engagés dans un délai de 24 mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Dans les deux mois suivant le démarrage du chantier, « PARIS HABITAT – OPH » transmettra à la Ville de Paris, (Direction de l'Urbanisme, Bureau des Ventes Immobilières, copie Direction du Logement et de l'Habitat, Service du Logement et de son Financement) :

- les justificatifs de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours ;
- un acte d'engagement d'entreprise dont le montant global correspondra au minimum à 10% du montant total des travaux ;
- un OS n°1 de ces travaux.

Sauf cas de force majeure ou de cause légitime de suspension de délai, dûment attestée, les travaux de réhabilitation du site devront être achevés dans un délai maximum de 6 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Pour justifier du respect de cet engagement, dans les six mois après l'achèvement des travaux, « PARIS HABITAT – OPH » transmettra à la Ville de Paris, (Direction de l'Urbanisme, Bureau des Ventes Immobilières, copie Direction du Logement et de l'Habitat, Service du Logement et de son Financement) :

- une copie de la déclaration d'achèvement de travaux prévue par l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme ou un procès-verbal de réception des travaux,
- un état de pré clôture comptable.

A défaut de leur production et après mise en demeure de la Ville de Paris restée infructueuse, une pénalité de 6.000 euros par jour de retard sera appliquée, sans que cette pénalité puisse dépasser 25 % du coût prévisionnel, soit 2.672.500 euros.

Un an après l'achèvement des travaux, l'acquéreur adressera à la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme, Bureau des Ventes Immobilières, copie Direction du Logement et de l'Habitat, Service du Logement Social) un justificatif de tous les engagements financiers effectué par « PARIS HABITAT – OPH ».

L'acquéreur s'engage à transmettre à la Ville de Paris, (Direction de l'Urbanisme, Bureau des Ventes Immobilières, copie Direction du Logement et de l'Habitat, Service du Logement et de son Financement) si celle-ci le demande, dans un délai d'un mois, tout document complémentaire ou tout

justificatif de prix de revient. A défaut, et après mise en demeure de la Ville de Paris restée infructueuse, une pénalité de 500 euros par jour de retard sera appliquée.

Dans l'hypothèse où le coût de travaux serait au final inférieur à celui indiqué ci-dessus, hors réactualisation, l'acquéreur versera 50% de la différence entre le coût HT des travaux et le coût prévisionnel ci-dessus énoncé.

- l'acquéreur devra en outre s'engager à reprendre le contrat de travail du gardien logé en poste dans l'ensemble immobilier.

Article 2 : Dans l'hypothèse où le titulaire du droit de préemption viendrait à manifester son intérêt à acquérir à un prix inférieur à 8.000.000 euros, M. le Maire de Paris est autorisé à saisir la juridiction compétente en matière de fixation du prix.

Article 3 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer avec « PARIS HABITAT – OPH » la convention de réservation, dont les caractéristiques principales figurent au document joint en annexe, fixant les conditions dans lesquelles les droits de réservation de la Ville de Paris s'exerceront.

Article 4 : Est autorisé le dépôt par « PARIS HABITAT – OPH » ou toute personne morale qui s'y substituerait avec l'accord du Maire de Paris, de toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation des opérations de réhabilitation prévue sur l'emprise parisienne, cadastrée K216 située « Cité des Grands Champs », 1-10 Allée des Grands Champs, 39-41 avenue de Stalingrad à Bagnolet (Seine Saint Denis).

La mise en œuvre des travaux liés à ces demandes d'autorisation sera subordonnée à la cession effective de cette emprise en faveur de « PARIS HABITAT – OPH ».

Article 5 : La recette de 5.116.235 euros sera constatée au compte 775, fonction 824 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2013 et/ou suivants).

Article 6 : La sortie du bien du patrimoine et la différence de réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 7 : Tous les frais, droits et honoraires auxquelles pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur.

Les contributions et taxes de toute nature auxquelles la propriété cédée est et pourra être assujettie seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.